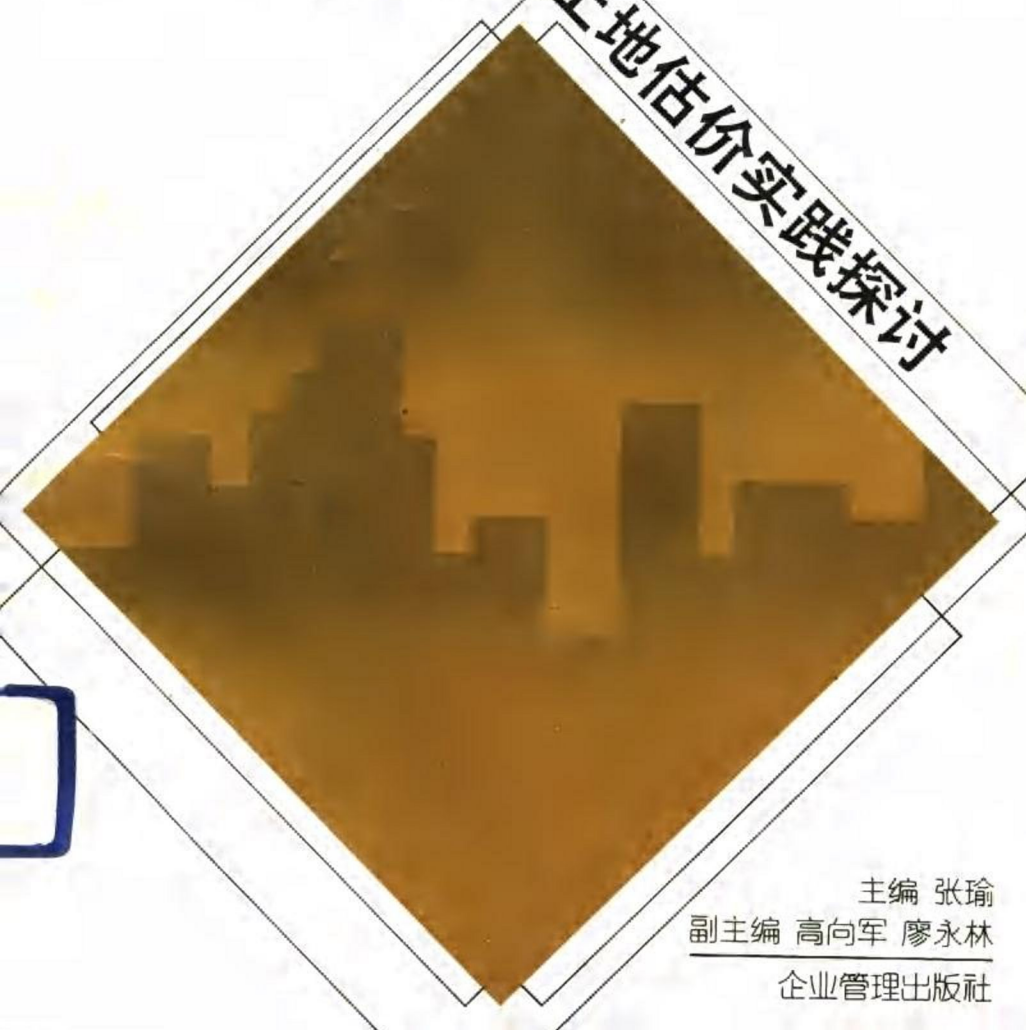


土地

# 估价理论与实务

我国城市

土地估价实践探讨



主编 张瑜  
副主编 高向军 廖永林  
企业管理出版社

## 土地估价理论与实务

主编 张瑜 副主编 高向军 廖永林

企业管理出版社 出版

(社址:北京市海淀区紫竹院南路 17 号)

\*

新华书店北京发行所发行

北京一二〇一印刷厂印刷

\*

850×1168 毫米 32 开 11.5 印张 309 千字

1992 年 9 月第 1 版 1992 年 9 月第 1 次印刷

印数:10000 册

定价:8.00 元

ISBN7-80001-207-7/F·208

# 编 委 会

顾 问：王先进

李长江

黄小虎

主 编：张 瑜

副主编：高向军 廖永林

编 委：(以姓氏笔画为序)

马志伟 尤孝明 王永力 白龙吉

朱兰新 刘国洪 杜金龙 岳晓武

周维纾 洪亚敏 赵旭东 莫元春

柴 强 章方泰 黄方中 惠保国

薛 恒

## 编 者 的 话

为适应我国土地使用制度改革的需要,我们编写了《土地估价理论与实务》一书。

这本书介绍了土地价格的基本理论,土地价格分析,侧重介绍了国内外土地价格评估和收益测算的科学方法。同时,对锦州、温州两市的城市土地价格的评估工作,从原则到具体方法、工作步骤等全过程做了全面、系统的概述。

本书的特点是理论联系实际,评估方法具体,可操作性较强。对从事土地价格评估、土地管理、城市规划、房地产经营实际工作者和科研人员有一定的参考价值。

参加本书编写的有国家土地管理局地价所、地籍司,建设部经济所,北京经济学院计统系,锦州市土地局,温州市土地局,重庆市国土局等单位的同志。

由于我们的水平有限,加上编纂时间比较仓促,书中难免有不妥之处,恳切希望读者批评指正。

1992年8月

# 目 录

<b>第一章</b>	<b>土地估价的基本理论</b>	
第一节	土地价格评估的意义	(1)
第二节	土地价格评估的作用	(3)
第三节	地租理论与地价理论	(5)
第四节	土地价格分析	(8)
第五节	影响土地价格评估的因素	(10)
第六节	土地价格评估的原则	(13)
<b>第二章</b>	<b>土地价格评估的方法</b>	
第一节	收益还原法	(21)
第二节	市场比较法	(29)
第三节	成本法	(33)
第四节	剩余法	(37)
<b>第三章</b>	<b>路线价估价法</b>	
第一节	路线价评估法的概念与原理	(40)
第二节	路线价的测算方法	(41)
第三节	路线价的修正体系	(46)
<b>第四章</b>	<b>我国基准地价评估的理论与方法</b>	
第一节	基准地价的概念与内涵	(56)
第二节	基准地价的作用	(57)
第三节	基准地价测算依据	(59)
第四节	基准地价体系	(60)
<b>第五章</b>	<b>城市土地收益测算</b>	
第一节	土地市场收益测算	(62)
第二节	级差收益测算	(70)

第三节	成本逼近法评估工业用地 .....	(80)
<b>第六章</b>	<b>还原利率</b>	
第一节	还原利率的界定 .....	(90)
第二节	还原利率的重要性 .....	(91)
第三节	还原利率的种类 .....	(92)
第四节	决定还原利率的几种主张 .....	(93)
第五节	还原利率的实质 .....	(95)
第六节	求取还原利率的几种方法 .....	(96)
第七节	我国还原利率的确定及运用 .....	(98)
<b>第七章</b>	<b>宗地土地价格评估</b>	
第一节	基本概念 .....	(104)
第二节	影响城市土地价格因素的分析 .....	(105)
第三节	编制修正系数表 .....	(109)
<b>第八章</b>	<b>小城市土地价格评估</b>	
第一节	概况 .....	(116)
第二节	小城市土地价格评估方法 .....	(118)
第三节	小城市土地价格评估实例 .....	(120)
<b>第九章</b>	<b>路线价在我国基准地价评估中的运用</b>	
第一节	路线价概念 .....	(125)
第二节	路线价和区片价格的测算方法 .....	(126)
第三节	路线价和区片价格的修正 .....	(127)
<b>第十章</b>	<b>锦州市城市土地价格评估</b>	
第一节	土地估价工作基本情况 .....	(134)
第二节	基准地价的测定 .....	(141)
第三节	微观地价修正 .....	(169)
第四节	锦州港经济开发区地价评估 .....	(182)
第五节	按土地分类定级评定商业地价的尝试 .....	(184)
第六节	地价图编制 .....	(190)
第七节	定级估价成果应用建议 .....	(192)

第八节	结论及体会·····	(195)
<b>第十一章 温州市城市土地价格评估</b>		
第一节	温州概况与土地估价的基本思路·····	(199)
第二节	估价基础理论及基本原则·····	(207)
第三节	资料调查及整理·····	(212)
第四节	地价测算的有关技术问题·····	(215)
第五节	基准地价测算·····	(224)
第六节	宗地地价修正体系·····	(229)
第七节	土地级别的确定·····	(242)
第八节	标准宗地体系的建立·····	(253)
第九节	温州经济技术开发区及状元镇地价评估·····	(254)
<b>第十二章 宗地价格评估实例</b>		
第一节	概况·····	(266)
第二节	测算方法及评估结果·····	(268)
附录 1	、地价评议书·····	(277)
附录 2	、土地价格评估报告·····	(282)
附录 3	、年利计算表·····	(292)

# 第一章 土地估价的基本理论

## 第一节 土地价格评估的意义

我国土地使用制度的改革,由沿海特区和对外开放试点城市扩展到全国城镇、农村;由部分国有土地(三资企业用地)的有偿使用到全部城镇经营性用地,并已开始进行农村宅基地的有偿使用试点。

改革的方式,从 1982 年征收三资企业土地使用费开始,发展到 1988 年开征国有土地使用税,特别是 1987 年从深圳市开始实行国有土地有偿出让制度。

1990 年 5 月 19 日国务院颁布施行的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(55 号令)和《关于外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》(56 号令)标志着土地使用制度改革进入了有法可依,以经济管理为主的新阶段。

随着改革深入发展,改革的目标越来越明确。改革的表现方式是变土地无偿使用为有偿使用、变无期限使用为有期限使用。其实质,一方面,土地使用制度改革是土地所有制的完善过程,是国家土地所有权和农民集体土地所有权在经济上得以体现的过程;另一方面,它还是土地产权制度的建立和完善过程,是土地产权(主要是土地所有权之外的财产他物权)不断明确、不断分解并形成市场流通的过程。

无论是土地所有权的体现,还是土地产权制度的建立,其目的是实现作为土地资源的有效管理和作为土地资产的有效使用。



土地的价值实现和土地价格管理是实现这一目标过程中突出的问题。土地价格评估工作成为土地使用制度改革的组成部分。

我国存在着土地所有权的转移,也必然存在着土地价格和土地价格评估工作。土地所有权的转移是单向的,表现为农民集体所有土地转变为国家所有,方式是土地的征用。

土地价格的表现方式是农民集体或个人得到的土地征用费用,评估的方式是国家规定的补偿安置等费用标准。

在 1984 年以前,征地费基本上只是起到了补偿的作用,还不能说是完全的土地价格。1958 年《国家建设征用土地办法》中规定,征地费的项目只有 4 项:土地补偿费、青苗补偿费、农房动迁安置费、地上附着物补偿费。

随着经济的发展,1984 年以后,征地费上涨很快,主要原因是补偿项目由原来的 4 项增加到了 11 项(上海)以及物价的上涨,另一个重要原因是征地费用是双方一再讨价还价的结果,农民集体和个人不只是得到了补偿,而且还得到了因征地而失去的社会机会收益。据上海市征地事务所统计,近几年征地费用分配情况是:农民集体和个人得到的补偿占 43%、间接收益占 29%、计 72%;政府用以税费补偿及建设复垦等基金占 28%。应该说现在的土地征用费基本上是土地所有权的转移价格。

**表 1 北京市、广州市征地费变动情况** (单位:万元/亩)

城 市	年 份	1984 年前		1988 年、1989 年	
		近郊	远郊	近郊	远郊
北京	近郊	8.5~17		20~25	
	远郊	3.5		20	
广州	近郊	5~8		20~38	
	远郊	2.1		13	

据《中外房地产》1990 年第 3、4 期。

土地流动隐形市场的存在,长期以来一直是城市土地价格的

## 间接表现形式

在旧的土地使用制度下,虽然没有公开的土地价格,但却表现在房屋的租赁、买卖、转让、以地换房(联建)、以地入股合营、企业兼并、抵押等形式中。

据中国社科院财贸所《中国城市土地的使用与管理》课题组对北京大栅栏和中关村地区隐形市场的调查,在以地联建房屋分成的形式中,地价占总房价的比重一般在50%以上;北京、广州、上海等地,一般占30~70%左右。北京大栅栏地区房屋租赁的租金中,土地租金平均占89.3%左右。国家应当从土地上取得的收益大量流失到了小集体或个人手中,这是土地价格隐形的最大弊端。

土地价格评估工作已成为不容忽视的重要工作。

## 第二节 土地价格评估的作用

1. 土地使用制度改革是我国经济体制改革的有机组成部分。土地是一切人类活动尤其是经济活动的最基本的物质条件和基本的生产要素,它的影响是根本性的。从土地的所有制到土地利用方式、转移途径都对生活和经济造成不容回避的影响。所以在一切财产中,对土地财产的限制历来都是最多的,在资本主义社会中也对行使土地所有权做出了诸多限制。可以说,土地财产权越来越显现出社会化的趋向,对土地市场的管理也越来越成为影响整个国民经济的问题。

2. 有效控制土地市场的核心是土地价格的管理。日本、台湾地区建立的一整套不动产市场管理办法如公示(告)制度、申报制度、劝告制度等,其核心就是对价格的管理,其基础性工作是价格评估。

3. 土地价格评估是土地市场管理的基础性工作。对土地市场管理,首先必须掌握反映市场状况的土地价格情况,必须对土地资产的市场价值有科学的评判,只有这样才能做到有效科学的市场

管理并促进土地市场的正常发育。

(1)土地隐形市场的管理。隐形市场是造成新的社会不公的因素,有背于社会主义按劳分配原则。土地价格评估工作可以使土地价格明确化,并在此基础上通过市场管理措施逐步收归国家或集体所有。

(2)土地有偿出让、转让的管理。我国自 1987 年深圳市有偿出让第一幅土地以来,各地土地价格相差很大。土地价格问题成为大家深为关注又深感难办的事情,非常需要建立起一套土地价格评估的方法体系。土地成片出让形式的出现,使土地价格问题更为突出。天津经济技术开发区以每平方米 3.25 美元的价格出让给美国马立克公司 5.3 平方公里的土地,以及 1989 年提高到主权问题的海南洋浦开发区(30 平方公里),都曾是大家议论的中心。之所以会出现这样的情况,原因就是在于成片出让面积大、年限长,尤其是大家感到土地价格过低是一个重要的原因。成片出让国有土地涉及面广,应该慎重,特别是出让年限长和大面积开发产生的地价增值问题、效益外溢现象都需要以科学深入的土地评估手段加以掌握。否则,国家的整体经济利益会受到长期的影响。

(3)建立正常的土地市场秩序。正常的土地市场运行,如土地投资、开发、转让、抵押、保险、入股等。都应该建立在对土地市场状况的准确掌握之下,才能使市场运行不出现过大波动,使市场发育进入健康状态,防止造成土地供给与需求的虚假现象至使地价巨涨巨落干扰社会经济的正常发展。但现实中,许多土地开发公司忽视土地评估工作,背靠国家投资,常以“志在必得”心态参预市场竞争,使土地价格上涨过快,以至于深圳市在 1991 年 6 月的土地拍卖中,暂缓将土地交付给以高额地价连连中标的某一家公司,视其发展情况再行决定,并在后几次拍卖中暂时限制该公司及其它同类中资公司参与,这实在是例外而又不得已的做法。

4. 土地价格评估是国家资源核算的重要手段。土地作为一种重要的资源,是整个国民经济体系的重要组成部分,它不但应当在

数量上,而且应当在价值上得以明确核算,是国家总资产中不容忽视的部分。据有关资料统计,美国的不动产价值约占其总财富的3/4,其中土地价值约占33.2%。我国全国城镇不动产总价值超过1.5万亿元,但是,土地的价值却没有明确的核算,不能不说是个问题。另外,土地既是重要的生产要素,同样应该是企业总资产的一部分。但是在企业兼并等活动中,却往往没有土地资产的价值核算,这是一个明显的漏洞。

5. 土地价格评估是有关土地税收确定的基础。我国已先后开征了国有土地使用费(税)和耕地占用税,部分城市和地方还开征了土地增值费(许多地方该费实质是无偿划拨的土地转入批租时的补地价)。在这些费(税)的标准制定时,经验的成份很大。

城镇土地使用税的标准

- ①大城市每平方米0.5~10元;
- ②中等城市每平方米0.4~8元;
- ③小城市每平方米0.3~6元;
- ④县城、建制镇、工矿区每平方米0.2~4元。

6. 土地价格评估可以为理顺政府土地管理体制提供科学说明。由于长期以来人们没有土地价格的概念,以至于往往混淆了它与其它税费租金的关系,造成管理上的不协调。某些地方规定,按照出租房屋座落地段等级实行租金增值调节,出租人须按照规定标准向房管机关交纳增值调节费。这一规定的问题是很明显的,随房屋地段座落不同造成的租金增值,其原因在于土地价格的增值,而不是房屋的增值,房屋除装修改(扩)建之外,只有折旧更谈不上增值的问题。这在管理体制上是不协调的。

### 第三节 地租理论与地价理论

一般地讲,土地价格是地租的资本化,所以理解土地价格要从地租开始。

## 1. 地租的概念

地租最初含义是泛指报酬或收益,尤其指为利用农地而须支付的金额。狭义地说,地租是为利用一切土地所须支付的超额利润。广义地租,指利用一切生产要素,土地、工资、劳动力等而取得的所有超额利润。

(1)马克思认为,地租所反映的是一种社会关系,是土地所有者凭借其所有权对直接生产者所创造的超额利润的占有,是土地所有权在经济上得以实现的形式。土地所有权的存在和垄断是产生地租的根本原因。据此,可以认为,马克思所指的地租,主要是狭义地租。

马克思还从质和量两方面对地租进行分析。从质的方面看,土地所有权集中体现在绝对地租上,即无论土地本身的状况如何,只要有土地所有权的存在,只要利用该土地,就必然有地租的存在。从量的方面看,地租又分为级差地租Ⅰ、Ⅱ两种形式,由于所利用土地本身的状况差异,以及利用者投资等方面的差异而造成地租量的多少不同。

广义地理解级差地租,其实质是区位因素造成地租量的变化。这里所说的区位指土地本身自然的、物理的等方面的差异,也指其所处的经济环境、社会环境等方面的差异。

(2)古典学派的亚当斯密认为,地租是地主因享有土地占有权的不劳所获,还将区位因素,如交通便利等因素引进对地租的分析过程中,而且更主要的是他将地租的概念扩展到了都市土地中。

亚当斯密将市地地租分为房屋地租和基地地租。房屋地租是因投资房屋的建筑而应当获得的正常利润,或说投资于这部分的资本所应获得的正常利息。基地地租则是在总租金中扣除房屋地租以及维护房屋所需一切费用后的净剩余。其所指的这部分租金,实质是纯粹为了使用土地,或说仅是土地一因素所带来的租金,即真正的地租(狭义地租)。这直接构成了土地价格评估中剩余法的思想基础。

## 2. 地租理论与地价

地租理论从质和量的方面揭示了其产生的根源。地价只不过是地租在土地交易中的价格反映,它不但反映狭义上的地租,更多时候需反映广义地租。

狭义地租即纯粹地租,是超额利润的一部分,仅仅是由土地这一因素而产生的,它并不是超额利润的全部,其实现过程必须通过其他生产要素的组合而在直接生产过程中才能产生。我们可以称之为真实地价。它是土地管理部门土地价格评估的目的所在。

土地价格评估的方法,就在于通过分析各种造成地租差异的因素而寻求地租量的多寡,并将其资本化。

## 3. 地价理论

地价理论是建立在地租理论基础之上的,一般认为,地价是地租还原而得到的,如马克思认为,土地价格无非是资本化的地租。

地价理论大体可以分为:

(1)土地经济学派,强调运输成本与地价的关系,认为地价是运输费用节省的反映。

(2)土地利用学派,强调土地利用状况及不同土地利用形式之间的竞争而决定地价高低并趋于最优土地利用形态及其地价。

(3)生态学派,从社会观点观察地价,强调人及其活动对地价的影响,认为在人类社会中占优势的地区,其地价便高。商业往往居于社会活动的中心地区,其地价也最高;而且指出,一定的活动必须能足以适合一定的经济利润,否则将让位于其他更高经济利润的活动去占有此空间。

(4)行为学派,强调人类的主观意识,对土地利用结构等的有意重组和调节对地价影响,主要指政府对土地利用的管制计划,其实是对地价的分配和重新组合。这是较市场等因素对地价更为有影响力的方面。

(5)现代西方地价理论,主要从两个方面考察地价问题。

①土地收益理论,认为决定地价高低的根本原因在于该土地

所能提供收益的多少,地价是土地纯收益的资本化,用公式可表述为:

$$V = \frac{R - C}{r}$$

式中:V——地价;

R——预期总收益,指在正常管理水平、正常市场状况、最佳土地利用形态时的收益;

C——预期总成本,它包括各种税收、营运成本、建物折旧等;

r——资本还原率,与一般通行利率、投资风险等有关。

②土地供求理论,认为土地供给与需求是决定地价高低的主要因素。地价与土地的供给量成反比,与需求成正比。当然这必须有正常的竞争条件才能实现。

另外,还有从都市成长过程和趋势以及区位空间结构(经济地观)等方面考察地价问题,但其根本的落脚点还是在以上两方面,是对其产生原因的进一步分析。

## 第四节 土地价格分析

### 1. 土地价格的特征

由于土地所具有的特殊自然性质和经济性质,其价格也具有一般商品不同的特点。

(1)土地价格不是土地价值的货币表现,其价格高低不由生产成本决定。土地是一种自然之物,不是人类劳动的产物,所以没有价值,因而也无所谓生产成本。土地价格反映的主要是作为土地资源和资产的价值,产生的直接原因应该说是由于土地的所有或使用是垄断性的。

现实中土地的开发是有成本的,在土地价格中应该得到体现。但是这部分开发性价格主要是土地的投资与回收及其应得投资收

益,实质是土地价格的附加。

(2)土地价格主要由土地需求决定。在一般市场中,商品价格受其本身供给与需求的双向影响。但是,土地的供给总的来说是自然供给,人类可利用的土地是十分有限的,即使其经济供给弹性也很小,但对土地的需求则随着经济的发展变化而弹性很大,成为影响土地价格的主要方面。

(3)土地价格具有明显的地区性和地域性。由于土地位置的固定性,在地区性市场之间,土地价格很难形成统一的市场价格,具有明显的地区性特征。另外,在同一地区城市内,土地的位置对土地收益具有突出的影响作用。

(4)土地价格呈明显上升趋势。土地价格上升的速度高于一般商品价格的上升速度。主要是由两方面的原因造成的。首先,土地的稀缺性、供给弹性很小;而同时,由于社会经济的发展 and 人口不断增加,对土地的需求总是持续增加的,因而土地价格显不断上涨趋势。其次,由于整个社会的资本有机构成的提高,使得社会平均利润率下降,导致利率有下降的趋势,从而使土地价格呈上升势态。

(5)土地价格有较强的计划性。土地是国家的重要资产,在整个社会经济中具有特殊的重要性。因此,土地の利用和土地价格受到国家的明显控制,市场对土地价格的自由调节作用被限定在一定的程度之内。这是世界经济发展中的明显趋向。

## 2. 土地价格分类

土地价格按不同的角度分类,有不同种类的土地价格,它们之间会有所交叉,同一块土地之上会赋有不仅一种价格。

(1)按土地权利分类。土地是一种能带来恒久收益的资产,其价格是土地权利的收益价格。土地权利是一束权利的集合,包括土地的所有权及他物权,他物权又包括使用权、租赁权、抵押权、转让权等。相应地,土地价格可以划分为所有权价格、使用权价格、租赁价格、抵押价格等。土地所有权价格,是一种土地所有权转移价格,



或说为断卖价格。土地使用权价格,是在一定期限内持有土地的使用权、收益权而形成的一种价格。同样,因为租赁和抵押权而形成租赁价格和抵押价格。

(2)按土地价格形成的方式可以分为交易价格和评估价格。

评估价格包括:①交易底价。在土地交易之前参预土地交易的各方,政府、购买者、租赁者、抵押者等都要对土地进行评估,形成各自的底价。②基准地价。是政府为管理土地市场,由专门部门、专业人员评定的土地等级的平均价格。③课税价格。是政府为征收有关土地税收而评定的土地价格,它一般只有土地交易价格的一定比例(%)。

(3)按政府管理手段,土地价格可以分为:①申报地价。由土地所有人或使用人向有关机关提出申报的土地价格。②公告(示)地价。是政府定期公布的土地价格。它一般是征收土地增值税和征用土地补偿的依据。③补地价。是我国所规定的原无偿划拨土地转为土地批租方式时必须由转让方向土地部门交纳的土地价格,有些地方称土地增值费。

(4)按土地价格评估的技术,土地价格可分为:土地总价格、平米地价、楼面地价等。

## 第五节 影响土地价格评估的因素

决定土地价格高低的主要因素是土地提供地租量的多少;地租必须经过经营者、投资者通过经营、租赁、买卖、投资等方式得以实现。地租是土地收益超额利润的组成部分。因此,影响土地提供地租量、影响土地市场行为的所有因素,都直接或间接地影响土地价格,是土地评估所必须考虑的。概括地讲,这些因素大致可归综于两大类:影响土地供求的因素及影响宗地地租量的因素。供求关系使土地价格产生波动,是影响土地价格的外在因素;地租量的影响因素是土地价格的内在性因素,表示一个地区、一宗土地的收入